
SQ 市##区旧城区改造项目 可行性研究报告

TQZYWH 有限公司

TQ 建设工程有限公司

目 录

第一章 总论

- 1.1 项目名称及建设单位概况
- 1.2 项目概况
- 1.3 可行性研究的范围和依据
- 1.4 研究结论
- 1.5 项目主要经济技术指标

第二章 项目建设的背景和必要性分析

- 2.1 项目提出的背景
- 2.2 项目建设的必要性分析

第三章 市场分析

- 3.1 国家宏观经济形势分析
- 3.2SQ 市经济形势分析
- 3.3SQ 市城市规划与发展定位
- 3.4SQ 市房地产发展及特点
- 3.5 本项目所在区域房地产板块市场分析
- 3.6SQ 市商业发展状况分析
- 3.7 本项目市场定位

第四章 拆迁安置补偿方案

- 4.1 用地范围现状
- 4.2 拆迁补偿办法

第五章 项目选址

- 5.1 项目位置
- 5.2 自然地理条件
- 5.3 区位交通条件

第六章 项目建设规模与设计方案

- 6.1 建设规模

6.2 总平面布局

6.3 建筑与结构方案

6.4 建筑物装修设计

6.5 结构设计

6.6 主要建筑物一览表

6.7 供排水工程

6.8 采暖空调通风工程

6.9 电气工程

6.10 煤气工程

6.11 通信及闭路电视

6.12 消防工程

6.13 道路及场地

6.14 节绿化工程

第七章环境保护与劳动安全防护

7.1 本项目的环境意义

7.2 废水、废气、废物的处理

7.3 各种设备的环保措施

7.4 施工期间的环保措施

7.5 劳动保护与安全防护

第八章节能

8.1 设计原则及依据

8.2 节能措施

第九章 工程进度计划

第十章 项目的销售计划与策略

10.1 销售计划

10.2 销售渠道策略

10.3 促销措施-灵活多样

第十一章 投资估算与资金筹措

11.1 投资估算

11.2 资金筹措方案

11.3 资金使用计划

第十二章 财务效益评价

12.1 营业收入、营业税金及附加测算

12.2 总成本费用测算

12.3 财务指标表

12.4 盈利能力分析

12.5 贷款偿还能力分析

12.6 不确定性分析

12.7 财务评价结论

第十三章 主要风险分析与风险管理

13.1 主要风险分析

13.2 风险管理

附表

1、建设项目投资估算表

2、项目投资计划与资金筹措表

3、项目营业收入、营业税金及附加表

4、项目总成本费用估算表

5、项目利润测算表

6、项目投资现金流量表

7、项目敏感性分析表

8、项目借款还本付息表

第一章 总论

1.1 项目名称及建设单位概况

1.1.1 项目名称：SQ 市##区旧城区改造项目（暂定名：TQ 国际广场）

1.1.2 建设单位：TQZYWH 有限公司 TQ 建设工程有限公司

1.1.3 项目负责人：CY

1.1.4 建设单位概况：

TQZYWH 有限公司为 TQ 集团公司成立的子公司，法人代表人 CY，本项目由 TQZYWH 有限公司与兄弟公司 TQ 建设工程有限公司联合建设。TQZYWH 有限公司负责项目管理，项目具体实施由 TQ 建设工程有限公司组织进行。

TQ 建设工程有限公司成立于 2005 年 12 月 30 日，注册资金 6000 万元，法人代表***，法定地址**WH 市东西湖区东山经济小区 88 号。

公司现已建立了完善的企业法人治理结构，董事会是 TQ 建设工程有限公司的最高权力机构，实行董事会领导下的总经理负责制，公司健全了企业管理制度，实行全员聘用制、岗位责任制和考核激励机制。公司下设七部一室：市场拓展部、计划财务部、营销企划部、公关事务部、审计部、工程部、材料采购部、综合办公室。现有员工 980 人，其中高级技术管理人员 26 人，工程师 28 人，助理工程师 108 人，其他各类技术人员 300 人，特种作业人员 136 人，持证上岗的建造师及项目经理资格人员 38 人，拥有各类建筑施工设备 100 多台套，公司装备精良，施工技术先进，管理力量雄厚。

公司通过了 ISO9001 质量管理体系认证、ISO14001 环境管理体系认证，GB/T28001 职业健康安全管理体系认证。公司企业资质为“房屋建筑工程施工总承包”二级，能够承担高度 28 层以下、单跨跨度 36 米以下的房屋建筑工程和 120 米高度的构筑物，还能够承担钢结构工程、建筑装修装饰工程、机电设备安装工程等。近年来，公司业务发展迅猛，建设足迹遍布湖北 WH、荆门、钟祥、监利等地市县，建设项目主要包括商品房建设、批发市场该造、农贸市场改造、旧房改造等，累计建设建筑面积已达 600 多万平方米，在业内享有较高知名度，企业发展目标为立足 WH，辐射全省，走向全国。

1.2 项目概况

1.2.1 项目名称：SQ 市##区旧城区改造项目（TQ 国际广场）

1.2.2 建设地址：项目地块东临凯旋路，西临威海路，北临宜兴路，南临长江路，该项目位于凯旋格、威海路、宜兴路交叉处的三角地块，是 SQ 市核心商业区域。

项目计划总投资约7亿元，项目占地100余亩（其中家电市场面积约40亩，城中村约40亩，企事业单位及绿化面积20亩），总建筑面积约20万平方米（其中市场商铺面积约10万平米，商住面积约10万平米）。商品大世界市场升级及城中村改造后，大市场建成初期年销售额10亿元，初期年税收额1.2亿元，可新增带动就业人数4000人，间接受惠人数达1万多人。

项目的建设是为加快 SQ 城市建设，促进商贸物流的发展，进一步提升 SQ 市品位，根据 SQ 市##区人民政府与 TQZYWH 有限公司签订的协议，拟对商品大世界综合大市场进行升级改造，倾力打造成为包括家电、数码产品、服装鞋帽、商务办公、住宅、餐饮、休闲娱乐中心等具有现代市场理念的综合型大市场。

该区域优越地理环境，为本项目的实施提供了良好的市场前景，相信该项目建成之后，会使该地区更加繁华、靓丽，成为 SQ 市一颗耀眼的明珠。

1.3 可行性研究的范围和依据

1.3.1 可行性研究的范围

SQ 市##区旧城区改造项目为 SQ 市##区商品大世界旧城区改造与综合市场升级改造开发建设项目，研究范围为拟建项目包括建设家用电器、数码产品、服装鞋帽、商务办公、高尚住宅、休闲娱乐中心在内的综合性大市场的建设开发及出售。

1.3.2 可行性研究要点

- 1、项目建设的必要性分析
- 2、市场分析及预测
- 3、项目选址概况
- 4、工程设计方案
- 5、投资估算及资金筹措

6、财务效益评价

1.3.3 可行性研究的依据

- 1、中华人民共和国和 SQ 市现行的有关法律、法规
- 2、SQ 市商品大世界综合大市场升级及旧城区改造引资建设项目协议书
- 3、国家发改委《关于建设项目进行可行性研究的试行管理办法》
- 4、《HN 省建设工程投资估算指标》
- 5、《HN 省建设工程其他费用暂行标准》
- 6、《HN 省建设工程概算指标》
- 7、《建设项目经济评价方法与参数》
- 8、SQ 市城市规划

1.4 研究结论

由于项目具有优越的地理位置和良好的外部社会环境,具有潜在的巨大商机。项目的总体设计充分考虑了绿地景观系统,生态环境系统等软件环境,硬件设施的设计,充分考虑了以人为本的商业、办公、住宅和谐统一的设计理念,预期销售前景良好。项目的投资利润率 25.4% , 销售利润率 48.53%, 所得税后财务内部收益率 77.99%, 所得税后投资回收期 2.46 , 贷款偿还期 3 年, 财务测算指标均为优良, 能创造良好的经济效益和社会效益。

1.5 项目主要经济技术指标

序号	指标名称	单位	估算值	备注
一	技术指标			
1	总用地面积	m ²	66211	
2	总建筑面积	m ²	221382	不含地下室
其中:	商业	m ²	159290	
	住宅	m ²	46287	
	办公	m ²	15805	
	地下车库	m ²	43634	
3	容积率		2.6	
4	建筑密度	%	31.57	
5	绿地率	%	30	
6	停车位	个	1150	地上 150 个, 地下 1000 个
二	财务指标			

1	项目总投资	万元	70084.06	
其中：	企业自筹	万元	30084.6	
	股东投入	万元	10000.00	
	股东借款	万元	22000.00	
	银行贷款	万元	8000.00	
2	营业收入	万元	184126.8	
3	利润总额	万元	89019.02	
4	投资利润率	%	25.4	
5	销售利润率	%	48.35	
6	累计净现金流量	万元	66764.26	税后
7	财务内部收益率	%	77.99	税后
8	投资回收期	年	2.46	含建设期
9	贷款偿还期	年	3	含建设期

第二章 项目建设的背景和必要性分析

2.1 项目提出的背景

SQ 地处苏豫鲁皖四省交界处，京九铁路与陇海铁路的交叉点上，交通便利，素有“豫东门户”“中原锁钥”之称，地理位置优越，具有浓厚的历史文化底蕴，历代为兵家、商家必争之地。SQ 是 HN 东部最大城市，华中有影响力的特大城市，是苏鲁豫皖交界处区域性中心城市，是淮海经济区中心城市，中原经济区区域性中心城市及东部经济核心增长极。SQ 是中国东引西进、通达南北的桥头堡和国家促进中部地区崛起的“两纵两横”经济带的四大交汇城市之一。SQ 地处东部沿海发达地区和中部地区的过渡地带，是 HN 省距离出海口最近的省辖市。该市 1997 年撤地设市，城区设梁园区和##区，辖永城市、夏邑、虞城、柘城、宁陵、睢县、民权六县一市，总面积 10704 平方公里，其中市区面积 91.9 平方公里，全市人口 824.37 万人，其中市区人口 91.6 万人。

SQ 是国家大型能源基地、石油化工基地、煤化工基地，是豫东政治、经济、文化、科教、物流、交通、商贸、金融中心，是国务院批准的内陆对外开放城市，是中国首批对外开放的中国历史文化名城之一和

新亚欧大陆桥中国段六大中心城市之一。

近年来，SQ 市政府加快城市建设步伐，立足把区域性优势转化成城市发展动力，最大限度的提升城市功能和品味，积极构筑“大商贸、大市场、大流通”的发展格局，积极推进建设实施区域性商贸物流中心城市战略，因此对原有城市功能进行升级和旧城区改造已迫在眉睫。为此，SQ 市政府出台了多项针对旧城区改造、棚户区改造和招商引资等各项优惠政策，为各投资方营造良好的投资建设环境。

2.2 项目建设的必要性

2.2.1 完善城市功能升级，提高城市品味，增加产业聚集度的需要

本项目的实施，是 SQ 市建设形成“大商贸、大市场、大流通”格局的重要环节，本项目完成后，将吸引众多有实力的商家入驻，产业集聚度大幅增加，从而为实现增加城市活力，提升城市品位，为实现城市经济快速发展提供新的动力。

2.2.2 改善经营环境，扩大营业面积，增加营业业务的需要

本项目实施后，拆除了旧有建筑物，同时也改善了该区域脏乱差的状况，提升了城市档次和城市形象，规划的商业区域也为改善商业环境起到积极的作用。

2.2.3 改善居民居住生活环境的需要

现该区域人居环境嘈杂混乱。项目实施后，改善了周边居民居住生活环境，使之从繁杂走向繁华，极大的提升居民生活空间的品味。

第三章 市场分析

3.1 国家宏观经济形势分析

2010 年面对极为复杂的国内外经济环境和极为严峻的各类自然灾害和各种重大挑战，党中央、国务院审时度势，科学决策，团结带领全国各族人民，深入贯彻落实科学发展观，加快转变经济发展方式，加强和改善宏观调控，发挥市场机制作用，有效应对国际金融危机冲击，国民经济运行态势总体良好。

根据国家统计局资料，2010

年国内生产总值 397983 亿元，按可比价格计算，比上年增长 10.3%，增速比上年加快 1.1 个百分点。分季度看，一季度同比增长 11.9%，二季度增长 10.3%，三季度增长 9.6%，四季度增长 9.8%。分产业看，第一产业增加值 40497 亿元，增长 4.3%；第二产业增加值 186481 亿元，增长 12.2%；第三产业增加值 171005 亿元，增长 9.5%。其中：

1、投资保持较快增长，投资结构继续改善。全年全社会固定资产投资 278140 亿元，比上年增长 23.8%，增速比上年回落 6.2 个百分点，扣除价格因素，实际增长 19.5%。其中，城镇固定资产投资 241415 亿元，增长 24.5%，回落 5.9 个百分点；农村固定资产投资 36725 亿元，增长 19.7%，回落 7.6 个百分点。在城镇投资中，第一产业投资增长 18.2%，第二产业投资增长 23.2%，第三产业投资增长 25.6%。分地区看，东部地区投资增长 22.8%，中部地区增长 26.9%，西部地区增长 26.2%。全年房地产开发投资 48267 亿元，增长 33.2%。

2、消费平稳较快增长，热点商品销售旺盛。全年社会消费品零售总额 154554 亿元，比上年增长 18.4%；扣除价格因素，实际增长 14.8%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 133689 亿元，增长 18.8%；乡村消费品零售额 20865 亿元，增长 16.1%。按消费形态分，餐饮收入 17636 亿元，增长 18.0%；商品零售 136918 亿元，增长 18.5%。其中，限额以上企业（单位）商品零售额 58056 亿元，增长 29.9%。热点消费快速增长。其中，金银珠宝类增长 46.0%，家具类增长 37.2%，汽车类增长 34.8%，家用电器和音像器材类增长 27.7%。

3、城乡居民收入稳定增长，农村居民收入增速快于城镇。全年城镇居民家庭人均总收入 21033 元，比上年增长 11.5%。其中，城镇居民人均可支配收入 19109 元，增长 11.3%，扣除价格因素，实际增长 7.8%。在城镇居民家庭人均总收入中，工资性收入增长 10.7%，转移性收入增长 12.8%，经营净收入增长 12.1%，财产性收入增长 20.5%。农村居民人均纯收入 5919 元，增长 14.9%，扣除价格因素，实际增长 10.9%。其中，工资性收入增长 17.9%，家庭经营纯收入增长 12.1%，财产性收入增长 21.0%，转移性收入增长 13.8%。

4、

货币供应量稳定增长，人民币存贷款增量减少。12月末，广义货币（M2）余额 72.6 万亿元，比上年末增长 19.7%，增幅同比回落 8.0 个百分点；狭义货币（M1）26.7 万亿元，增长 21.2%，回落 11.2 个百分点；流通中货币（M0）4.5 万亿元，增长 16.7%，加快 4.9 个百分点。金融机构人民币各项贷款余额 47.9 万亿元，比年初增加 7.9 万亿元，比上年少增 1.6 万亿元；各项存款余额 71.8 万亿元，比年初增加 12.0 万亿元，少增 1.1 万亿元。

当前，国民经济正处于由回升向稳定增长转变的关键时期，中央要求各地方按照中央经济工作会议的总体部署，坚持以科学发展为主题，以加快转变经济发展方式为主线，实施积极的财政政策和稳健的货币政策，增强宏观调控的针对性、灵活性、有效性，加快推进经济结构调整，大力加强自主创新，切实抓好节能减排，不断深化改革开放，着力保障和改善民生，巩固和扩大应对国际金融危机冲击成果，保持经济平稳较快发展，促进社会和谐稳定。

为应对国际金融危机，我国采取了极为宽松的财政与货币政策，国民经济快速复苏，房地产行业在经历 2008 年的短暂低迷后，从 2009 年开始快速升温，房价上涨过快。为防止房地产泡沫影响国民经济的平稳发展，在 2010 年 4 月《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》及时出台后，房地产市场出现了积极变化，房价过快上涨势头得到初步遏制。为巩固和扩大调控成果，逐步解决城镇居民住房问题，继续有效遏制投资投机性购房，促进房地产市场平稳健康发展，为进一步做好房地产市场调控工作，2011 年初国务院再次出台八大措施对房地产行业进行调控，要求地方政府切实承担起促进房地产市场平稳健康发展的责任，在 2011 年各城市人民政府要根据当地经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力，合理确定本地区年度新建住房价格控制目标，并于一季度向社会公布。

实际上，近年来国家一系列针对房地产行业的政策与措施，都对房地产市场的健康稳健发展起到了保障作用，在市场低迷时采取宽松的货币政策及其他刺激政策，在过热时采取紧缩的政策，目的是保障房地产行业健康稳定发展。自从九十年代末期以来，随着住房制度改革及其他一系列促进房地产发展的政策措施对增加住房市场有效需求起到了极大的推动作用，致使房地产行业高速发展，已成为国民经济增长不可或缺的重要行业，随着经济的稳定增长，未来几年我国房地

产市场的有效需求也将平稳增长。因此，尽管我国房地产业的发展还存在一些不确定因素，但市场总体向好的发展趋势不可改变，我国房地产业将在规模、效益、质量等方面进入一个新的阶段，未来的相当一段时期将是我国房地产业不断向纵深发展的时期。

3.2 SQ 市经济形势分析

从 2004 年中央提出“中部崛起”战略开始后，SQ 市 GDP 增长幅度保持了较高的增长率，实现了经济的快速增长。根据 SQ 市统计公报，其中 2005 年增长 24.4%，2006 年增长 15.9%，2007 年增长 21.1%，2008 年增长 18.8%，2009 年增长 11.2%，虽然受 2008 年国际金融危机影响之后，近两年经济发展有所减缓，但仍旧维持在高位运行，高于全国 9% 的 GDP 平均水平。

根据 SQ 市统计资料，2010 年 SQ 市经济运行总体态势良好，从经济运行趋势看，全市经济一季度实现高开，增长 16.1%，二季度小幅下调，上半年增长 12.1%，前三季度增长 11%，全年 GDP 达到 1140 亿元，比上年增长 12% 以上，主要经济指标均实现两位数增长，全年经济呈现“前高后低”较快增长态势。固定资产投资增速稳中有升。

2010 年 1-11 月，SQ 全市城镇固定资产投资 602.98 亿元，比上年同期增长 23.1%，增速居 HN 省第 3 位，高于全省增速 21.3% 的 1.8 个百分点，超额完成全年目标。城镇固定资产投资运行呈现二、三产业投资增速加快，工业投资快速增长，民间投资增速平稳趋升，房地产投资较快增长，消费品市场稳定增长。随着扩内需、促进消费政策效应的持续显现，以及物价稳步上扬等因素推动，全市消费品市场保持平稳较快的发展态势。1-11 月，全市社会消费品零售总额 355.06 亿元，比上年同期增长 18.5%，高于全省 14% 的目标 4.5 个百分点。1-11 月，财政收入较快增长，金融运行形势平稳，物价上涨较为明显。

SQ 近年来的经济高速发展无论对 HN 省，还是对整个中部地区的发展都具有重要的意义。实际上，中国自改革开放政策实施以来，经济发展的趋势是由南部向北部，由东部向西部，由沿海向内陆渐次推进的。改革初期，大量的海外大型企业首先进入中国的沿海开放城市，并占领市场。经过近三十年的发展，沿海的商机基本饱和，如今中国经济扩张的速度正在不断的加快，而随着国家西部大开发战略的实施和《促进中部地区崛起规划》的制定和落实，政府对中西部的政策扶持力度和投资力度在不断加大，基础设施及投资环境也将随之不断改善，这都为中西部的大发展提供了前所未有的机遇。SQ 作为中国沿海和中部的交汇地带，又有着丰富的资源，劳动力和巨大的市场，必然会引起人们极大的关注，从而成为有远见卓识的商家抢占的一个重要目标。

3.3 SQ 市城市规划和定位

根据 SQ 市《SQ 市城市总体规划》（2005-2020），坚持营造区域性中心城市、发展中小城市和小城镇“三头并进”的方针，以加快人口聚集和产业集中为主线，以改善人居环境、加快城乡一体化进程为目标，进一步加快全市城镇化发展步伐，促进市域经济社会整体发展水平全面提高。

SQ 市中心城市发展方向：

（1）中心城市定位：全国重要的交通枢纽，优秀旅游城市、全国卫生城市、历史文化名城、豫、鲁、苏、皖四省结合部的区域性中心城市。

（2）中心城市规模：现在 SQ 市建成区面积为 91.9 平方公里，市区人口 91.6 万，到 2020 年，SQ 市建成区面积将达到 138 平方公里，人口 150 万。

（3）SQ 市中心城市基础设施建设标准

按照建设区域性中心城市的定位，坚持高起点规划，高标准建设，高效益运营，高质量管理，积极创建国家级卫生城、园林城、文明城和优秀旅游城，走可持续发展的道路，逐步使 SQ 市成为城市布局合理、综合交通便捷、服务功能完备、生态环境优美、文化氛围浓厚、社会文明进步的区域性中心城市。

SQ 城市发展方针是：强化中心城市，加强县城建设，积极发展中心镇。SQ 城市结构布局为：“一市一轴、三区”，壮大 SQ 中心城市，培育由陇海铁路和 310 国道复合而成的城镇发展轴，发展中部第三产业密集区、西部现代农业经济密集区和东部基础能源工业经济密集区。

城市发展重点：一是突出中心城市的地位和作用，进一步扩大 SQ 市城市规模，强化城市功能，增强对周围地区的带动和辐射能力；二是加快以中心城市为核心的城市群发展，建设永城、夏邑、民权等市域次中心城市，扩大柘城、睢县、虞城、宁陵等县城规模，积极培育片区城市，实施城市集群化的发展目标；三是发展中心城镇，优化普通镇，促进乡镇体系建设，抓好国家、省、市重点镇建设，在沿边沿线有选择地重点发展一批区位条件好、发展潜力大的重点建制镇，推动乡村工业积聚，增强城镇的经济实力。

城市发展现状：SQ 市是豫鲁苏皖接壤地区的交通枢纽，是 HN 与相邻省市地区商贸交易的中转物流中心；城市经济发展较快，但人均收入偏低，消费力有限；SQ 是一个农业型向工业过渡的城市，社会体系呈“金字塔”

形，贫富差距较大；城市向东南方向发展，新区开发由轻工业企业带动，缺乏高规格的市政配套。

SQ 市良好的地理条件以及未来的发展战略，给 SQ 经济提供了增长的动力。按照 SQ 城市规划和定位，城市发展空间广阔，随着 SQ 城市经济水平的高速发展，各项配套设施不断完善，这为 SQ 市商业贸易及其房地产业提供了空前的发展机遇。

3.4 SQ 市房地产发展及特点

根据 SQ 市统计公报，SQ 市在 2005 年之前房地产市场相对比较低迷，自 2005 年以后 SQ 市房地产投资高涨，商品房销售有了突飞猛进的增长，投资额保持年增长 40%左右，上升趋势明显，尽管 2008 年全国房地产市场处于下行阶段，而 SQ 市依旧保持着高速增长。2009 年以来随着全国房地产市场的复苏和发展，SQ 市的房地产投资与销售实现了井喷式的爆发，2009 年投资 76.31 亿元，销售面积达 333.2 万平方米。自 2009 年至目前为止，SQ 市共出让土地 868.45 亩，按照其规划容积率计算，约有 157 万建筑面积的潜在供应，这些出让区域集中在 SQ 新区以及神火大道两侧区域，未来这些片区的竞争将会比较激烈，而 SQ 的老城区以及道北区域土地供应量较小，这些区域内的竞争相对平淡。

SQ 市的房地产处于快速发展阶段，目前已形成了特点较为鲜明的房地产板块，集聚扎堆效应明显。现阶段 SQ 市房地产板块已形成老城区板块、神火大道板块、SQ 新区板块，这三个区域板块的特点为：

1、老城区板块

老城区板块是指 SQ 市金桥路以西区域，包括道北、火车站、民主路以北区域，该区域受 SQ 市城市整体南移的格局发展，民主路以北的老城区，目前在售项目相对较少，且 SQ 市核心商圈位于该区域内，因此各项目的商业部分所占比例较大。新开发的代表性楼盘主要有华商世贸、华联国贸中心、0370 国际城等

2、神火大道板块

神火大道板块主要是指以民主路以南，沿神火大道两侧的区域，该区域是近年来 SQ 市房地产市场发展的热点区域，现阶段竞争较为激烈，该区域内项目的档次以及价格相对较高，已成为目前 SQ 的中高档居住板块。代表性楼盘主要有宏伟蓝郡、东方锦江、未来国际公寓、盛大世纪名城、新城国际、应天世纪园等

3、新区板块

SQ 新区板块指南京路向东延伸至火车南站的南北两侧区域，该区域主要是以轻工业为主导的经济开发区，缺乏各种完善的市政配套、生活配套、教育配套，完全依靠政府的规划为导向，目前人气较差。代表性楼盘主要有建业桂园、天明第一城、东方豫苑、上东一品等。

随着 SQ 市总体经济运行的良好形势，近年来连续保持平稳、较快的增长势头，作为对宏观经济形势最为敏感的房地产行业，必然会做出快速的反应而不断升温。而 SQ 市房地产业开发规模的不断扩大，开发水平的不断提高，房地产市场日趋活跃，对经济的推动作用也日益增强。

3.5 项目所在区域房地产板块市场特点分析

本项目为 SQ 市核心商圈内，所在板块区域为老城区板块，通过对具有代表性的楼盘调查，分析市场特点和发展趋势，从而为本项目的市场定位提供参照。

华商世贸：主要建筑形态由一栋 23 层和一朵 26 层高层楼盘组成，为具有现代风格的高档建筑，其位于神火大道与凯四街交叉口，该楼盘 2007 年开工建设，2008 年 7 月开盘，2010 年 6 月交房，项目占地 43 亩，总建筑面积 22 万平方米，车位数约 500 个，其户型以公寓户型为主占 70%，单套面积 40-55m²，二房户型单套 81m² 占 10%，三房户型单套 132-146m² 占 20%，其裙楼商业面积 5 万 m²，其主力卖点为“位于城市最繁华地段、地理位置优越”，购房客户主要为投资购房客户，为子女上学购房客户。住房售价为 2800-4000 元/m²，商业裙楼售价为 8000-20000 元/m²。

华联国贸中心：主要建筑形态由四栋 30 层高层楼盘组成，为具有现代风格的中高档建筑，其位于民主路与凯旋路交汇处，该楼盘 2009 年开工建设，2010 年开盘，2011 年交房，项目占地 55 亩，总建筑面积 15 万平方米，其户型以公寓户型为主占 50%，单套面积 40-62m²，二房户型单套 80-90m² 占 20%，一房一厅户型单套 65-75m² 占 30%，其一楼均为商铺，开盘当天推出 197 套商铺，出现抢购局面，其主力卖点为“位于城市核心商圈内、具有优良的投资潜质”，购房客户主要为本地投资客户，看好地段的商业价值人群。住房售价为 2800-4000 元/m²，商铺售价为 10000-30000 元/m²。

0370 国际城：

主要建筑形态由 46 栋多层住宅、4 栋小高层住宅楼盘组成，为具有欧式风格的中档建筑，其位于昆仑路与新兴路交叉口，该楼盘 2008 年 9 月开工建设，2009 年 5 月开盘，2009 年 10 月交房，项目占地 250 亩，总建筑面积 30 万平方米，其户型以二房户型为主，单套 88-96m² 占 60%，三房户型单套 110-140m² 占 40%，其一楼沿街均为商铺，其主力卖点为“园林景观，临近政府”，购房客户主要为当地工薪阶层，周边居民。住房售价为 1900-2500 元/m²，商铺售价为 7000 元/m²。

从项目规模上看，老城区受土地供应量限制，在售项目较少且较分散，在售项目中，建筑规模在 15-30 万 m² 之间，围绕着核心商圈分布的项目多以商业加公寓为主，主打投资概念。

从户型上看，目前区域内户型供给以公寓和两房中小户型为主，三房的投放量相对较少，从户型面积上看，公寓的主力面积区间为 40-60m²，两房的主力面积在 80-95m²，三房约在 110-145m²。

SQ 老城区在售项目单价水平差异较大，主要是受地段影响，越靠近核心商圈的价格越高。0370 国际城项目由于地段因素，以及周边的居住环境较差，价位偏低，一般项目住宅单价在 2800-4000 元/m² 之间，一般商铺价格在 8000-30000 元/m² 之间。

客户群体：ZY 动机主要以投资客及工薪阶层首次 ZY 客户，客户构成主要为 SQ 市区范围内投资客户及首次 ZY 的居民。

特点：在售项目中多以中小户型为主的投资性产品，老城区在售项目较少，且靠近核心商圈的项目商业物业比例较高，老城区受土地供应限制，预计后期市场潜在供应量较小，升值潜力巨大。

3.6SQ 市商业发展状况及分析

SQ 市近年来商业贸易繁荣活跃，其主要立足于地缘商贸优势，积极实施“市场带动战略”，正逐步营造大流通、大市场、大商贸的格局。

SQ 市城区分为梁园区、##区、开发新区，其商业发展现状为：

1、梁园区内商业网点纵横交错，各类专卖店、连锁店遍布城区，以大型综合批发市场“农产品中心批发市场”“京陇商贸城”“梁园市场”“市场街服装”

和现代化购物中心商百休闲广场、天宇商厦、京港百货为骨干的 5000 多个商业网点，形成豫鲁苏皖四省交界处最大的商贸中心。经营范围涵盖百货、服装、五金、家电、高新电子、农副产品、建材、汽车、钢材等领域。

2、##区依托古城优势，大力发展旅游与商业市场相结合的经济路线，其创建的商品大世界及古城商业街——中山街也成为一道风景线。但总体商业档次较低，仅能满足周边农村消费群体的需求。

3、开发新区由于市政配套设施没有及时跟进，造成新区房产旺而人气不足的怪圈，其基本情况类似于南昌红谷滩新区，至使该区商业氛围由于没有人流量的原因，始终停滞不前。

SQ 市的商业贸易主要是建立在大市场商业基础上发展起来的。其现有各类批发市场 30 个，其中梁园区 18 个，##区 9 个，开发区 3 个。从年交易额来看，SQ 市农产品批发市场 50 亿元，梁园市场 12.5 亿元，平原路钢材市场 20 亿元，商品大世界家电批发大市场 15 亿元，市场街服装批发市场 9 亿元，八一路建材市场 8 亿元，京陇商贸城 6 亿元，自行车摩托车批发市场 4.5 亿元，摩托车配件批发市场 4.5 亿元，摩托车批发市场 3.5 亿元，凯旋商城 3 亿元，白云副食品市场 1.5 亿元，##区农机大市场 1.5 亿元。

总体而言，SQ 市的商业经济在近几年的发展是有目共睹的，但由于发展速度过快而配套建设不能及时跟进，加上对市场发展定位不足，造成了 SQ 形成现今商业发展瓶颈，难以从质和量上进行突破。其市场问题主要表现在以下几点：

①SQ 城市商业发展的整体水平滞后于城市的发展。其主要商业大多是伴随城市的发展进程而自发形成，其商业业态和布局都处于一种无序状态，并且整体档次低，面向中高档收入阶层的消费场所匮乏，其形成的市场没有上档次的品牌。

②SQ 市目前符合现代商业发展需要的商业设施仍显不足。主要表现在目前 SQ 商业网点按数量计算，近 90% 是小门店，这其中一半位于老城区，外部环境和建筑质量较差，在各类新兴商业区内，商业设施比较缺乏，很多网点都设在商住楼内，真正代表现代化商业发展趋势和综合性购物中心仍未出现，发挥 SQ 区位优势的综合性的商贸批发市场，无论是从规模上还是从质量上，都还非常不理想。

因此，建设高品位上规模的商业市场是改善现状的必然途径，随着商品大

世界综合大市场升级改造项目的实施，在带动相关产业持续发展的同时，对 SQ 市##区的商业整体档次带来较大的提升，为 SQ 城市建设增加了新的亮点，为 SQ

市经济发展带来新的活力。

3.7 本项目市场定位

SQ 具有得天独厚的交通优势，具有较强的市场辐射能力，是发展大商贸、大流通、大物流的理想之地。SQ 市的流通市场规模持续扩大，市场体制改革不断深化，多元化的流通格局已初步形成。但从总体看，向于历史原因形成的 SQ 流通市场，与现代物流发展相比还有较大的差距，大物流、大商贸、大流通格局的市场体系建设尚处于起步阶段。本项目着力打造 SQ 市商业氛围高度聚集、经营服务功能完善的商业中心，打造集购物、餐饮、办公、休闲、娱乐健身、商务等有机地集聚于一体的城市综合体商业形态，增强区域繁荣繁华气息，达到吸引辐射能力，形成具有鲜明特色的都市商业氛围，塑造传统商业与现代商业交相辉映的商业形象，从而更好地发挥城市窗口作用。

结合对区域内物业形态及其市场发展趋势的调查研判，拟对本项目产品从设计到建筑风格上追求高品位和高品质，充分利用地块地理环境优势和未来商业价值空间，在销售上采取“低开高走”的价格策略，即在入市初期采取较优惠的定价，吸引投资及 ZY 客户，之后根据供求关系的变化控制涨幅，有计划地逐步提升销售价格。本项目位于凯旋格、威海路、宜兴路交叉地带，三面临路，地理位置相当优越，是商业集聚的理想区域，是 SQ 市核心商圈内的稀缺地段，因此将本项目开发的住宅（办公）产品销（预）售均价定为 4000 元/m²，商铺销（预）售均价定为 10000 元/m²，项目得天独厚的地理条件，预计开盘时必将会获得广泛的市场认同，采用低价策略带动人气，为本项目的销售开启良好的开端，快速回笼资金，促进资金的良性循环周转，随着市场人气的聚集和提升，逐渐实现价格的提升。

TQZYWH 有限公司及 TQ 建设工程有限公司成立以来，公司已有近 16 年的大市场改造及房地产开发经验，其各股东实力雄厚，在业内积累了丰富的开发与市场运作经验，公司建立了优秀的建设及营销队伍。因此，公司在分析当前宏观经济发展规律和区域商业房地产市场发展趋势的基础上，对项目产品进行合理定位及选择开发时机，其市场预期是有相当保障的。

第四章 拆迁安置补偿方案

4.1 用地范围内现状

在项目用地范围内，现有商铺 150 户，户均约 100m²，拆迁面积约 15000 m²；城中村住宅 360 户，东方医院、机电公司等 5 户，拆迁面积约 20000m²；合计拆迁面积 35000m²，拟对所有拆迁户进行货币补偿。

4.2 拆迁安置补偿办法

根据与 SQ 市##区政府拆迁部门的沟通意见及对拆迁户的调查情况，组织有关人员拟对拆迁对象进行了初步评估，对住户及企业的补偿办法按 3000 元/m²，对商铺补偿办法按 6000 元/m²，具体计算如下：

1、住户及企业的补偿费：

$$20000\text{m}^2 \times 3000 \text{ 元/m}^2 = 6000 \text{ 万元}$$

2、商铺补偿费：

$$15000\text{m}^2 \times 6000 \text{ 元/m}^2 = 9000 \text{ 万元}$$

$$\text{则拆迁安置补偿费} = 6000 \text{ 万元} + 9000 \text{ 万元} = 15000 \text{ 万元}$$

第五章 项目选址

5.1 项目位置

本项目地块位于 SQ 市核心商业区域，地块东临凯旋路，西临威海路，北临宜兴路，南临长江路，该项目位于凯旋格、威海路、宜兴路交叉处的三角地块，三面临路，地理位置优越。项目规划总用地面积为约 100 亩。

该地块位于 SQ 城市核心商圈之内，交通发达，附近城市基础设施基本健全，城市供电线网、供水管网、排污水管道、排雨水管道通透，为项目的实施提供了必要的基础条件。

5.2 自然地理条件

SQ 市位于豫、鲁、苏、皖四省结合部，是 HN 省的东大门，辖夏邑县、虞城县、柘城县、宁陵县、睢县、民权县、梁园区、##区、永城市六县二区一市和一个省级经济开发区，人口 832.39 万，面积 10704 平方公里。

SQ 市介于东经 114° 9'—116° 9'，北纬 33° 3'—34° 2'之间。西距省会郑州市 230 公里，东西横跨 168 公里，南北纵贯 128 公里。东临安徽淮北、亳州，西接

HN 开封，南襟 HN 周口、安徽阜阳，北望山东菏泽、济宁。SQ 市辖区面积约占 HN 省的 6.4%。市域平原面积 10623 平方公里，约占全市总面积的 99.24%；山丘面积 81 平方公里，约占总面积的 0.76%。地貌按其成因和形态类型的特征，分为黄河冲积平原、淮河冲积平原、剥蚀残丘三大类型区，主要为黄河冲积平原区。

SQ 属暖温带半湿润大陆性季风气候，春暖、夏热、秋凉、冬寒，四季分明，年平均日照时数 1944 小时，年平均气温 14.2℃，一般最高温度 39℃，一般最低温度零下 9℃。年平均降水量 623 毫米，无霜期约 211 天。

SQ 属淮河流域，分属洪泽湖、涡河、南四湖三大水系。境内流域面积在 1000 平方公里以上的骨干河流有涡河、惠济河、沱河、黄河故道、浍河、大沙河、王引河等。河流大多呈西北东南流向，大致平行相间分布，多属季节性雨源型，汛期遇大雨、暴雨，河水猛涨，洪峰显著，水位、流量变化很大。全市多年平均天然水资源总量 22.84 亿立方米，平均每平方公里 21.34 万立方米，亩均水资源 240 立方米，人均水资源 303.6 立方米。

5.3 区位交通条件

SQ 东临沿海，西扼中原，南襟江淮，北接齐鲁，是我国中西部地区与东南沿海地区的结合部，是 HN 省实施“东引西进”战略的“桥头堡”。SQ 地处东部发达地区和中西部发展中地区的过渡地带，是重要的物资集散地和商贸中心，被 HN 省政府确定为区域性物流中心城市。SQ 是 HN 省距出海口最近的省辖市，距连云港港口 300 公里、青岛港 500 公里、上海港 700 公里。

SQ 交通四通八达，是交通部确定的交通枢纽城市，京九铁路与陇海铁路、310 国道与 105 国道，以及连霍和济广高速在此交会，连霍、商周、商菏、商亳高速在此形成“米”字型，加上县县通高速、村村通油路工程的完成，构成了承东启西、通南贯北、内外连接的综合交通网络。铁路、高速公路和国道所形成的三个“十”字交汇，使 SQ 成为豫、鲁、苏、皖接壤地区的黄金交通枢纽。上海至德国法兰克福的光纤通讯电缆与京九光缆在 SQ 垂直交汇，西安至连云港的 1800 路同轴电缆穿境而过，可提供近万条国际国内通讯电路，构成了规模宏大的通讯网络。SQ 军民合用机场和通往华东的沱浍河航运即将建设，届时将成为集铁路、公路、民航、内河航运为一体的综合立体交通枢纽城市。

第六章 项目建设规模与设计方案

6.1 建设规模

依据 SQ 市##区政府的设想及项目公司的规划建筑设计，总占地面积 66211 m²，规划总建筑面积 221382.0m²，其中商业建筑面积 159290m²，住宅建筑面积 46287m²，办公建筑 15805m²，建筑容积率为 2.6，建筑密度 31.5%

6.2 总平面布局

本项目充分利用三面临路的优势，对场地根据临路条件及地块形状进行功能划分，临宜兴路设有 2 栋联体公寓式住宅楼，层数为 16 层，1、2 楼为裙楼用作商铺，楼向是座北朝南；在宜兴路与威海路交汇区域设有一栋 5 层电脑手机电器大卖场；充分利用威海路与凯旋路的临路条件设有一栋 5 层服装及百货超市卖场；一栋 18 层商务酒店式公寓楼，裙楼为 5 层，设有健身中心；2 栋联体公寓式办公楼，层数为 12 层，5 层裙楼为美食城，在最前沿设置下沉式城市广场，供人们休闲娱乐，沿路区域均设置为绿化景观。

6.3 建筑与结构方案

6.3.1 公寓式住宅楼

公寓住宅设计从满足居住生活行为需求，一切从人的生活需要出发，实现居民小康型文明生活的要求。本项目为公寓式住宅楼，住宅设计要从住户的简洁明快要求考虑，并结合 SQ 市市民生活习惯和生活水平不断提高，对住宅要求不断提高的现状，套型设计要有超前意识，做到近年不落后。

根据家庭行为生活特征，合理组织设计各功能空间的平面关系，合理安排设备、设施和家具，保证具有稳定的生活空间。起居室是全家日常活动的中心，其位置设置合理，面积大于其他功能房间。每户均设主次卧室各一间，条件许可的户型，设置餐厅及储藏间。各功能房间应有良好的采光和空间尺度，以及良好的视觉效果和自然通风效果。主要功能房间使用面积：起居室 20-30 平方米，次卧室 15-25 平方米，主卧室 15-20 平方米，厨房不小于 6 平方米，卫生间 4-6 平方米。由 2 栋 16 层塔楼组成，1、2 楼为裙楼商铺，均为框剪板式结构，总建筑面积 46287.0 平方米。配套实施用房为单层砖混结构，建筑面积 230 平方米。

6.3.2 商业经营区

地下二层为架空层停车场，面积 43634m²，可容纳车辆 1000 辆，在各临路边的位置设有汽车出入口。

地上商业营业场所，建筑面积 100000m²。在满足营销设施的同时，在人流、物流设计方面进行合理布局，做到互不干扰，交通方便，疏散迅速。

6.3.3 商务酒店式公寓、公寓式办公楼

依托该地块良好的交通条件，根据该区域货物流通量较大、周转较快、流动性人员较多的优势拟建：

商务酒店式一栋（地下二层、地上十八层），建筑面积 12000m²，采用钢砖框剪结构；

公寓式办公楼二栋（地下二层、地上十二层），建筑面积 47290m²，采用钢砖框剪结构。

6.4 建筑物装修设计

6.4.1 内装修：

1、公寓式住宅：墙面、地面、顶棚仅做抹灰、找平、初装修即毛墙、毛地面；公共区域地面为耐磨瓷质地砖、墙面、顶棚为乳胶漆刮白；电梯门套用大理石石材粘贴；采用国产品牌电梯。

2、商场：地面采用玻化地砖、乳胶漆墙面，T 型铝合金龙骨岩棉板吊顶；楼梯间采用石材铺设台阶；乳胶漆刮白墙面、顶棚；

3、地下车库：地面采用地板漆喷刷，配有明显的车流标向及车位分格线；墙面、顶棚均采用乳胶漆喷刷；

4、公寓式办公楼：室内墙面、地面、顶棚均进行抹灰、找平、初装修；公共区域：地面采用花岗岩石材，墙面采用墙面玻化砖；顶棚采用纸面石膏板吊顶并配以造型。

5、商务酒店式公寓：按星级标准进行装修与配置。

6.4.2 外装修：

1、公寓式住宅：采用外墙外保温技术，高档外墙涂料喷刷，做到颜色统一、美观大方、简洁明快。

2、商场：一至二层采用干挂石材墙面，三至五层采用瓷砖贴面，并保持色彩与整体布局相协调。

3、公寓式办公楼：一至五层采用干挂石材墙面，六层以上采用高档外墙涂料喷刷。

4、商务酒店式公寓：一至五层采用干挂石材墙面，六层以上采用瓷砖贴面。

6.4.3 门窗选用

1、公寓式住宅：进户门采用三防门（防火、防盗、防寒），窗户采用塑钢玻璃窗。

2、商场：采用铝合金门窗，配以防火门及防火卷帘。

3、公寓式办公楼、酒店均采用木制工艺门，断桥铝合金中空玻璃窗。

6.5 结构设计

1、地基处理

根据地质勘察报告及楼层设计要求，由设计来选择地基处理方案（复合地基式钢筋混凝土灌注桩）。

2、基础形式

均采用钢筋混凝土筏片基础。

3、墙体

本工程所有建筑采用加气砼块，轻质隔墙板砌筑，分隔。

6.6 主要建筑物一览表

楼号		功能分区
1	裙楼	电脑手机电器大卖场
2	裙楼	百货
	塔楼	公寓式住宅楼
3	裙楼	服装城、百货超市
4	裙楼	健身中心
	塔楼	商务酒店式公寓
5	裙楼	美食城
	塔楼	公寓式办公楼
下沉式城市广场		
地下一层物流、停车		

6.7 供排水工程

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/246023124150011005>